

d/a



CRNA GORA  
GLAVNI GRAD PODGORICA  
**Sekretarijat za planiranje prostora i održivi  
razvoj**  
Broj: 08-332/21-816/1  
Podgorica, 09.07.2021.godine

Ul. Vuka Karadžića br.41  
81000 Podgorica, Crna Gora  
020/ 625-637, 625-647  
Faks: 020/ 625-680  
e-mail:  
sekretariat.planiranje.uredjenje@podgorica.me

Telefon:

**URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI**  
za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli UP 37 u okviru Detaljnog  
urbanističkog plana „Drač Cvjetin brije“ u Podgorici.



PODNOŠILAC ZAHTJEVA: PALJAJ KATARINA

OBRAĐIVAČ URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA  
RUKOVODILAC SEKTORA ZA PLANIRANJE PROSTORA  
Arh.Rakčević Zorica, dipl.ing

## URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

Glavni grad Podgorica



1 Crna Gora  
Glavni Grad Podgorica  
**Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj**  
Broj: 08-332/21-816/1  
Podgorica, 09.07.2021.godine

2 Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj, na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG”, br.64/17, 44/18, 63/18 i 11/19), Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma jedinicama lokalne samouprave („Službeni list Crne Gore”, br. 087/18 od 31.12.2018, 028/19 od 23.05.2019, 075/19 od 30.12.2019, 116/20 od 04.12.2020), **Detaljnog urbanističkog plana „Drač Cvijetin brije“ u Podgorici** („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 52/18) i podnijetog zahtjeva **PALJAJ KATARINE** iz Podgorice, br.08-332/21-816 od 11.06.2021.godine, izdaje :

### URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE

3 za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli **UP 37**, čijem zahvatu pripada prostor katastarskih parcela 333/2, 334/2, 335/3, 336/1 i 338/1KO Podgorica III, na koju se odnosi zahtjev, u zahvatu **Detaljnog urbanističkog plana „Drač Cvijetin brije“ u Podgorici**.

4 Detaljne podatke preuzeti iz Detaljnog urbanskičkog plana „Drač Cvijetin brije“ u Podgorici, koji je dostupan na internet stranici **Registra planske dokumentacije:** <http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=PG>, koju vodi **Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma.**

### 5 PODNOSILAC ZAHTJEVA:

**PALJAJ KATARINA**  
Bul.Pera Ćetkovića br. 263  
Podgorica

### 6 POSTOJEĆE STANJE

U skladu sa podacima iz lista nepokretnosti – izvod br. 3346 KO Podgorica III i kopije plana, izdatih od strane Uprave za katastar i državnu imovinu - Područnoj jedinici Podgorica, zahvat prostora katastarske parcele 334/1, površine 550m<sup>2</sup> je definisan kao "njiva1. klase";  
Na osnovu lista nepokretnosti konstatuje se da je navedena kat. parcela susvojina Pecović Katarine i Mitić Sanje u obimu prava po 1/2, kao i da su iste neizgrađene. U listu nepokretnosti, nijesu zabilježeni tereti i ograničenja.

U topografsko-katastarskoj podlozi na osnovu koje je izrađen planski dokument navedena katastarska parcela nijea postojala već osnovna parcela od koje je nastala i evidentirana je kao neizgrađena površina.  
List nepokretnosti br. 3346 i kopija katastarskog plana za prostor katastarske parcele iz navedenog lista sastavni su dio ovih uslova.

### 7 PLANIRANO STANJE

Urbanistička parcela **UP 37**, formirana je od kat.parcela 334/1 KO Podgorica III.

Napomena: Precizan podatak o učešću površine katastarske parcele u površini urbanističke parcele biće definisan elaboratom parcelacije po planskom dokumentu, koji izrađuje preduzeće ovlašćeno za geodetske poslove, nakon čega je elaborat neophodno ovjetiti u Upravi za katastar i državnu imovinu - Područnoj jedinici Podgorica.

**Površina urbanističke parcele UP 37 iznosi 550m<sup>2</sup>.**

Planirana namjena urbanističke parcele **UP 37**, je „S“ (stanovanje).

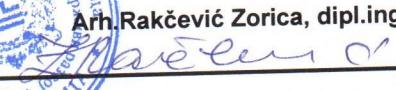




	<ul style="list-style-type: none"> <li>• da se izvrši zaštita frekventnih koridora saobraćaja</li> <li>• da se iskoriste sve prirodne pogodnosti za razvoj, a ne samo rast naselja</li> <li>• da se za prostor precizno definiše nadležnost i vlasništvo</li> </ul> <p>Za sve objekte koji su predmet ovog Plana, a koji mogu da dovedu do zagađivanja životne sredine, obavezna je izrada Procene uticaja zahvata na životnu sredinu, shodno odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu ("Sl. list RCG" br. 80/05).</p>
10	<h3>USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE</h3> <p><b><u>Zelene površine ograničenog korišćenja (Površine za pejzažno uređenje ograničene namjene)</u></b></p> <p><b>Zelenilo poslovnih objekata</b></p> <p>Zelena površina oko poslovnog objekata obavezan je i neizostavan deo marketinške strategije. Površina ispred objekta prva će uspostaviti kontakt sa posmatračem - potencijalnim poslovnim partnerom, saradnikom... Naročito je važan izgled zelene površine oko ulaza u objekat i prilaznih površina- reprezentativne površine oko ulaza. Prilikom projektovanja površina na glavnom ulazu voditi računa o preglednosti terena iz objekta i predvidjeti sadnju žbunja u kombinaciji sa cvjetnicama npr. <i>Camelia japonica "Mrs Bell"</i> i <i>Magnolia sp.</i>. Na sličan način tretirati površine oko ugostiteljskih objekata. Predvidjeti dekorativne grupacije oko ulaza u objekat. Birati visoko dekorativne reprezentativne vrste. Predvidjeti fontanu ili skulpturu koja će dati poseban efekat u kombinaciji sa zelenilom. Uz ugostiteljski objekat vrt će biti većim dijelom "žrtvovan" za terasu restorana ili kafane, no i u takvom slučaju bi trebalo barem jedan kutak ostaviti i izdvojiti za ostale sadržaje u vrtu. Napraviti adekvatan izbor vrsta i voditi računa o svim kompozicionim elementima. Za ozelenjavanje koristiti visokokvalitetne trave, jednogodišnje cvijeće, perene, dekorativne žbunaste vrste. Mogu se koristiti i piramidalne žbunaste forme u kombinaciji sa cvjetnicama i patuljastim četinarima. Prilikom izrade projektnе dokumentacije uraditi studiju boniteta postojećeg zelenog fonda i novim projektom sačuvati i uklopiti svako zdravo i dekorativno postojeće stablo. Predviđeno je oko svih poslovnih, ugostiteljskih, trgovačkih i zanatskih objekata na prostoru DUP -a. Vrste otporne na isparenja i izduvne gasove saditi oko objekta ka saobraćajnicama. Predvidjeti gustu sadnju kako bi pored vizuelne pruzili i pružili budućim posjetiocima i zaštitu od aerozagadjenja kao i najbolju dekorativnu vizuru ka okolini.</p> <p><b>Zelenilo stambenih objekata i blokova</b></p> <p>Uslovi navedeni za poslovne objekte vase i za one objekte u zahvatu plana koji imaju poslovanje u prizemlju. Stanovanje ovoj kategoriji daje multifunkcionalan karakter tj. na istoj površini će se sublimirati pored estetsko-dekorativno-higijenskog karaktera zelene površine i funkcionalan karakter. Potrebno je formirati dio zelene površine koji će zadovoljiti potrebe ljudi koji žive u ovim objektima. To su prije svega prostori za miran odmor, rekreaciju kao i dječja igralista. Treba obezbijediti optimalnu raznovrsnost sadnog materijala ali pri tome ne izgubiti mjeru - pronaći prostor za slobodne travne površine za igru, odmor i šetnju. Dvorištu treba dati živost tokom čitave godine - prelivanje perioda cvjetanja, listanja i plodnošenja. U tom smislu birati vrste sa najdužim vegetacijskim periodom, otpornim na antropogeni faktori, forsirati vrste sa pojačanim fitocidnim i baktericidnim svojstvima. Naročito je važno zadržati svako formirano i očuvano stablo. Ova vrsta zelenih površina, koja se nalazi neposredno uz i oko kuću za stanovanje u kompozicionom smislu predstavlja jednu cjelinu. Svojim postojanjem doprinose u prvom redu stvaranju povoljnijih mikroklimatskih uslova sredine. Zeleni nasadi predviđeni su od voćaka i dekorativnih vrsta. (<i>Magnolia grandiflora</i>, <i>Magnolia liliiflora</i>, <i>Gardenia jasminoides</i>, <i>Juniperus horizontalis var.Glauc</i>a, <i>Rosa Marlena</i>, <i>Pinus mugo var.mugus</i>, <i>Pittosporum tobira</i> itd.) koje će kompoziciono proizaći iz arhitekture i želje samih vlasnika. Granica parcela odredjena je živom ogradom. <i>Syrynga vulgaris</i>, <i>Cornus mast</i>, <i>Lonicera tatarica</i>, <i>Thuja orientalis</i> visine 80-100 cm ili odgovarajućom ogradom. Zelenilo uz individualno i kolektivno stanovanje stvara slobodan prostor za odmor, igru i rekreaciju, što se ostvaruje sadnjom i njegovanjem.</p> <p>Osnovna pravila za uređenje okućnice:</p> <p><b>Pristup do ulaza u kuću</b> je najatraktivniji, pa mu je potrebno posvetiti posebnu pažnju. Ne treba zaboraviti kolski prilaz, parking i rasvjetu.</p> <p><b>Prostor za boravak</b> dobro je smjestiti u južni, jugoistočni ili jugozapadni dio vrta i neposredno ga povezati sa kuhinjom, kako bi se mogao koristiti kao prostor za ručavanje.</p> <p><b>Prostor za odmor</b> obično se smješta dalje od objekta, tamo gdje se može smjestiti paviljon, pergola i sl. Ovdje su dobrodošli detalji, kao bazenčić, česma...</p> <p><b>Koristan vrt (povrtnjak i voćnjak)</b> trebalo bi smjestiti u najudaljeniji dio vrta.</p> <p><b>Staze u vrtu</b> su važan elemenat. Oblikom ih treba prilagoditi kompoziciji drveća i žbunja. One moraju lako voditi u razne djelove vrta. Kod manjih vrtova postaviti ih uz ivicu parcele, kako bi površina djelovala što kompaktnije.</p>

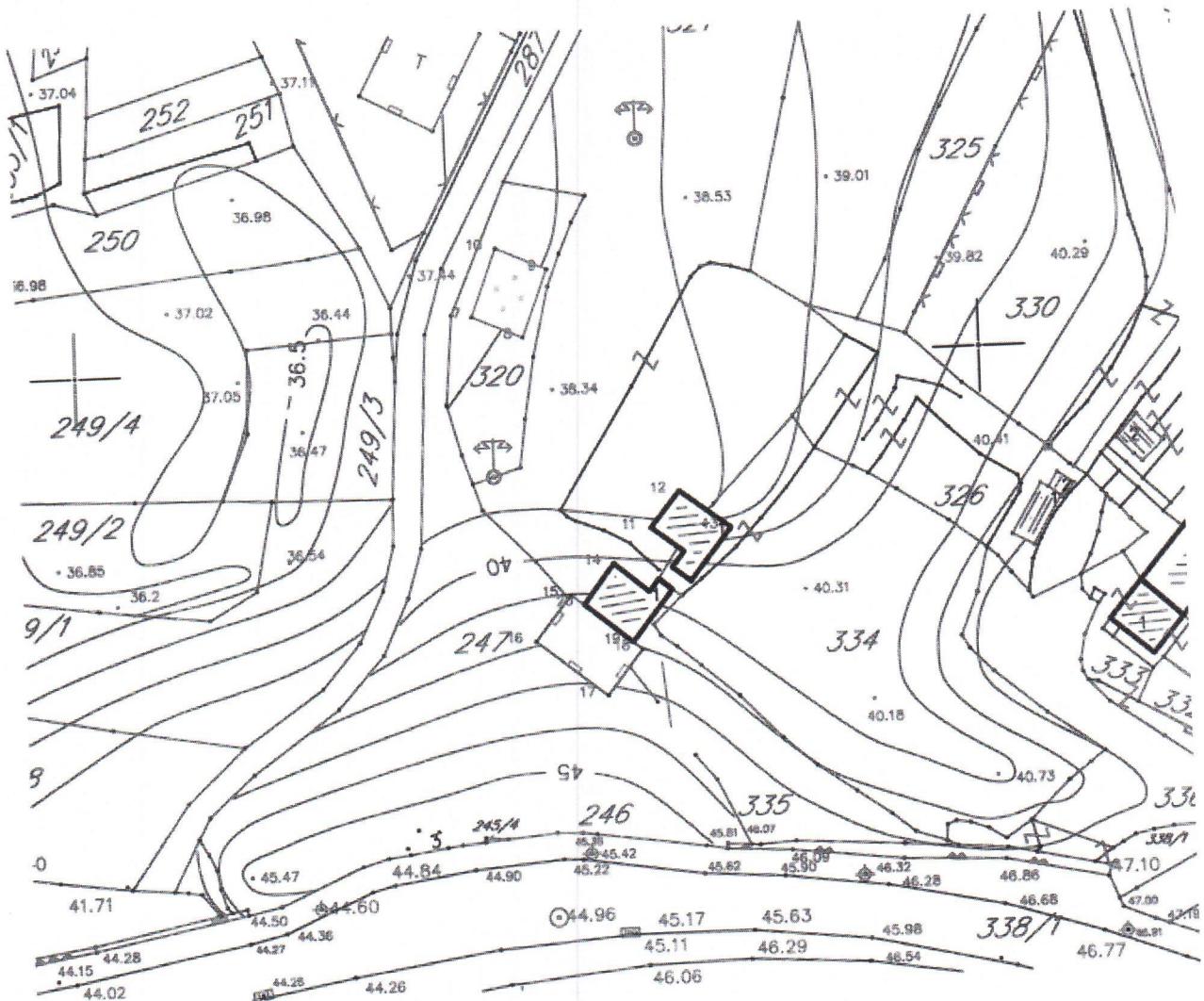
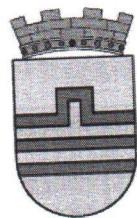
11	<b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</b>
	Ukoliko se prilikom izvođenja građevinskih i zemljanih radova bilo koje vrste na području zahvata nađe na nalazište ili nalaze arheološkog značenja, prema članu 87 i članu 88. Zakona o zaštiti kulturnih dobara (Sl. List RCG, br. 49/10 , 40/11) pravno ili fizičko lice koje neposredno izvodi radove, dužno je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti Ministarstvo kulture i Upravu za zaštitu kulturnih dobara radi utvrđivanja daljeg postupka.
12	<b>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</b>
	Kretanje lica sa posebnim potrebama omogućiti projektovanjem oborenih ivičnjaka na mjestu pješačkih prelaza, kao i povezivanjem rampom denivelisanih prostora, obezbjeđenjem dovoljne širine, bezbjednih nagiba i odgovarajućom obradom površina, a sve u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretnjivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list Crne Gore“, br.48/13 i 44/15). Potrebno je omogućiti pristup lica sa posebnim potrebama u sve objekte koji svojom funkcijom podrazumjevaju prisustvo građana koji nisu zaposleni u radnim organizacijama. Kroz objekte u kojima je omogućen rad licima sa posebnim potrebama neophodno je obezbjediti nesmetano kretanje kolica, pristup u odgovarajuće dimenzionisane liftove i sanitарne prostorije. Rampa za savladavanje visinske razlike do 120 cm, u unutrašnjem ili spoljašnjem prostoru može imati dopušteni nagib do 1:20 (5%), a izuzetno, za visinsku razliku do 76cm, dopušteni nagib smije biti do 1:12 (8,3%). Pri projektovanju i građenju saobraćajnih površina potrebno je pridržavati se odredaba ovog DUP-a, kao i standarda i propisa koji karakterišu ovu oblast (Pravilnik o uslovima za planiranje i projektovanje objekata u vezi sa nesmetanim kretanjem dece, starih, hendikepiranih i invalidnih lica).
13	<b>MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA</b>
	Objekat se može realizovati fazno do maksimalnih parametara. Zakonom članom 76 definisano je da ukoliko se Investitor odluči za faznu realizaciju to mora biti po konstruktivnim i funkcionalnim cjelinama, što znači da svaka faza mora predstavljati arhitektonsku cjelinu. Obavezno je kroz izradu Idejnog rješenja za objekat u cjelini jasno naznačiti faze realizacije.
14	<b>USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU</b>
17.1.	<b>Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu</b>
	Detaljne podatke o snabdjevenosti planiranih kapaciteta u zahvatu planskog dokumenta elektroenergetskom infrastrukturom potrebno je preuzeti iz tekstualnog Detaljnog urbanističkog plana „Drač Cvjetin brije“ u Podgorici, koji je dostupan na internet stranici Registra planske dokumentacije: <a href="http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=PG">http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=PG</a> , koju vodi Ministarstvo ekologije, prostog planiranja i urbanizma Tehničku dokumentaciju u dijelu elektroenergetskih instalacija potrebno je izraditi u skladu sa planom elektroenergetske infrastrukture, važećim tehničkim propisima i normativima. Prilikom izrade tehničke dokumentacije za fazu elektroenergetske infrastrukture potrebno je poštovati regulative, standarde i normative, te pribaviti saglasnost nadležnog preduzeća. Mjesto i način priključenja objekta na elektroenergetsku mrežu određice se nakon izrade tehničke dokumentacije stručne službe CEDIS-a.
17.2.	<b>Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu</b>
	Tehničku dokumentaciju u dijelu hidrotehničkih isntalacija potrebno je izraditi u skladu sa planom hidrotehničke infrastrukture iz planskog dokumenta, važećim tehničkim propisima, normativima, i uslovima priključenja na vodovodnu i fekalnu kanalizacionu infrastrukturu, u skladu sa aktom preduzeća "Vodovod i kanalizacija", koji je stastavni dio ovih uslova. Detaljne podatke o hidrotehničkoj infrastrukturnoj mreži i smjernicama za sprovođenje plana u dijelu hidrotehnike (vodovodna, fekala i atmosferska kanalizacija) potrebno je preuzeti iz tekstualnog dijela Detaljnog urbanističkog plana „Drač Cvjetin brije“ u Podgorici, koji je dostupan na internet stranici Registra planske dokumentacije: <a href="http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=PG">http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=PG</a> , koju vodi Ministarstvo ekologije, prostog planiranja i urbanizma
17.3.	<b>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</b>
	Urbanističkoj parceli UP 38 u okviru Detaljnog urbanističkog plana „Drač Cvjetin brije“ u Podgorici, u Podgorici pristupa se sa saobraćajnice prikazane u prilogu "Saobraćaj". Detaljne podatke o saobraćajnoj infrastrukturnoj mreži i smjernicama za sprovođenje plana u dijelu saobraćaja potrebno je preuzeti iz tekstualnog dijela Detaljnog urbanističkog plana „Drač Cvjetin brije“ u Podgorici koji je dostupan na internet stranici Registra planske dokumentacije: <a href="http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=PG">http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=PG</a> , koju vodi Ministarstvo ekologije, prostog planiranja i urbanizma.
15	<b>OSNOVNI PODACI O PRIRODNIM KARAKTERISTIKAMA PODGORICE</b>



	najrjeđi ljeti sa 10,8 dana. Tokom vegetacionog perioda jaki vjetrovi se javljaju prosječno 22,1 dan. <u>Ocjena sa aspekta prirodnih uslova</u> Sa aspekta prirodnih uslova, ovo područje ima niz povoljnosti za izgradnju i urbanizaciju. Ravan teren, nizak nivo podzemnih voda kao i dobra stabilnost terena su karakteristike koje idu u prilog gradnje. Klimatski uslovi su, kao i na cijeloj teritoriji grada, povoljni za gradnju tokom cijele godine. Pri izgradnji, odnosno planiranju objekata treba voditi računa o nepovoljnim uslovima vjetra, sunca i kiše.
16	<b>URBANISTIČKI PARAMETRI ZA PROSTOR U ZAHVATU URBANISTIČKE PARCELE</b>
	Namjena prostora u zahvatu urbansističke parcele
	Oznaka urbanističke parcele
	Površina urbanističke parcele [m <sup>2</sup> ]
	Maksimalni planirani indeks zauzetosti
	Maksimalni planirani indeks izgrađenosti
	Maksimalna planirana bruto građevinska površina pod objektom [m <sup>2</sup> ]
	Maksimalna ukupna planirana bruto građevinska površina [m <sup>2</sup> ]
	Maksimalna planirana spratnost
17	DOSTAVLJENO: Podnosiocu zahtjeva, u spise predmeta i arhivi.
18	<b>OBRAĐIVAČ URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA I OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:</b>  M.P.
	<b>RUKOVODILAC SEKTORA ZA PLANIRANJE PROSTORA</b>  Arh.Rakčević Zorica, dipl.ing. 
	<b>PRILOZI</b> Izvodi iz grafičkih priloga planskog dokumenta Tehnički uslovi priključenja preduzeća "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. List nepokretnosti 3346 i kopija plana, izdatih od strane Uprave za nekretnine - Područne jedinice Podgorica za katastarske parcele 334/1 KO Podgorica III

Crna Gora  
Glavni Grad Podgorica  
**Sekretarijat za planiranje prostora i  
održivi razvoj**

Broj: 08-332/21-816  
Podgorica, 9.07.2021.godine



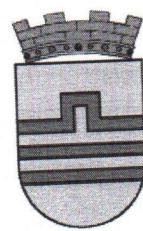
**GRAFIČKI PRILOG – Katastarsko geodetska podloga**

Izvod iz DUP-a „Drač Cvjetin brije“ u Podgorici  
za urbanističku parcelu UP 37

1

Crna Gora  
Glavni Grad Podgorica  
Sekretarijat za planiranje prostora i  
održivi razvoj

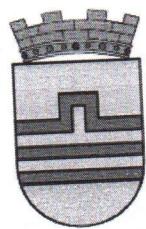
Broj: 08-332/21-816  
Podgorica, 9.07.2021.godine



GRAFIČKI PRILOG –Namjena površina

Izvod iz DUP-a „Drač Cvjetin brije“ u Podgorici  
za urbanističku parcelu UP 37

2



Broj: 08-332/21-816  
Podgorica, 9.07.2021.godine

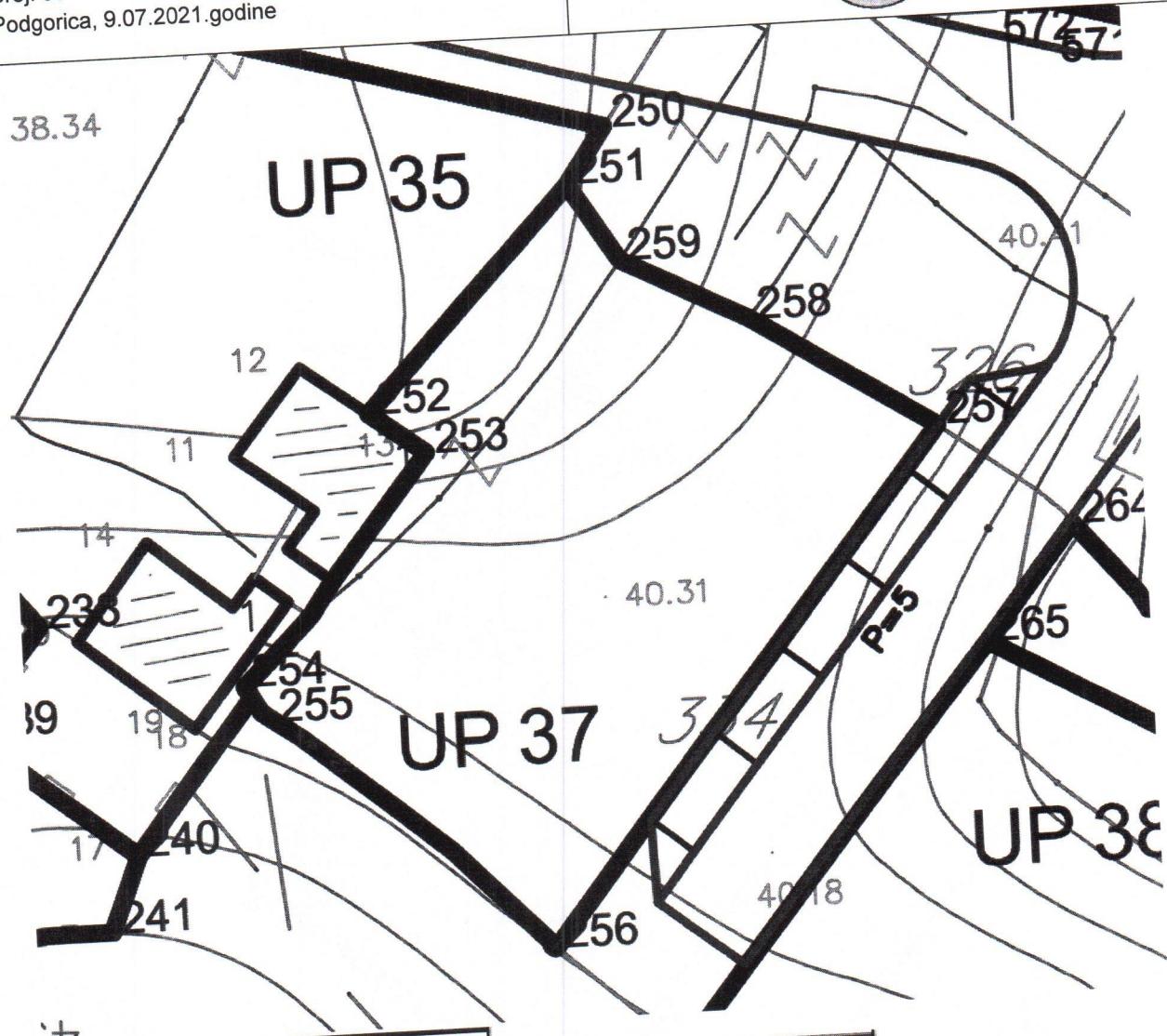


GRAFIČKI PRILOG – Plan parcelacije i regulacije

Izvod iz DUP-a „Drač Cvijetin brije“ u Podgorici  
za urbanističku parcelu UP 37

Crna Gora  
Glavni Grad Podgorica  
Sekretarijat za planiranje prostora i  
održivi razvoj

Broj: 08-332/21-816  
Podgorica, 9.07.2021.godine



251	6604879.24	4700093.07
252	6604869.53	4700082.95
253	6604872.11	4700081.03
254	6604863.19	4700070.75
255	6604863.50	4700070.27

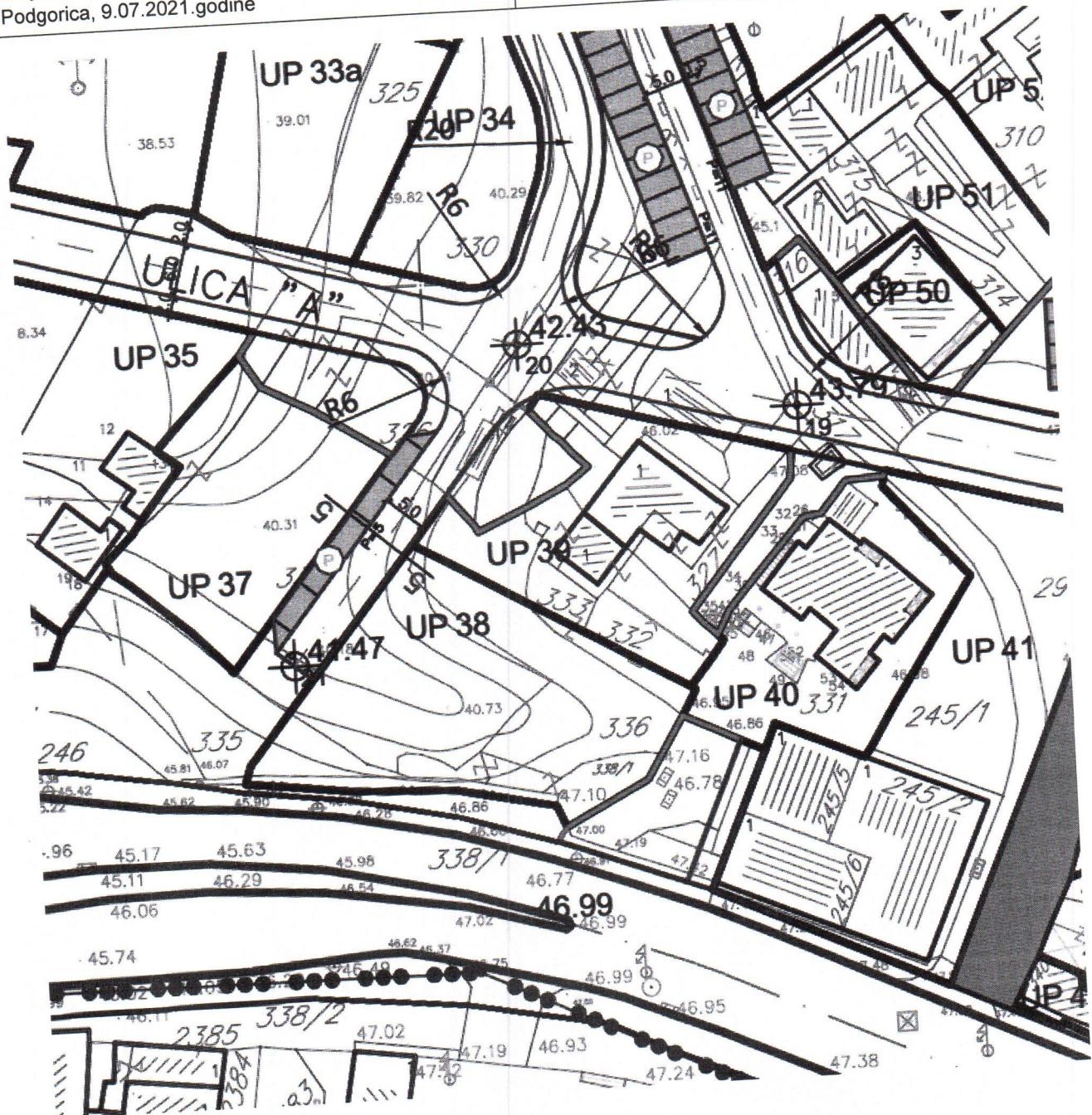
256	6604877.03	4700057.98
257	6604895.86	4700081.03
258	6604887.40	4700086.40
259	6604881.52	4700089.45

GRAFIČKI PRILOG – Plan parcelacije sa koordinatama

Izvod iz DUP-a „Drač Cvjetin brije“ u Podgorici  
za urbanističku parcelu UP 37



Broj: 08-332/21-816  
Podgorica, 9.07.2021.godine



GRAFIČKI PRILOG – Saobraćajna infrastruktura

Izvod iz DUP-a „Drač Cvjetin brije“ u Podgorici  
za urbanističku parcelu UP 37

5



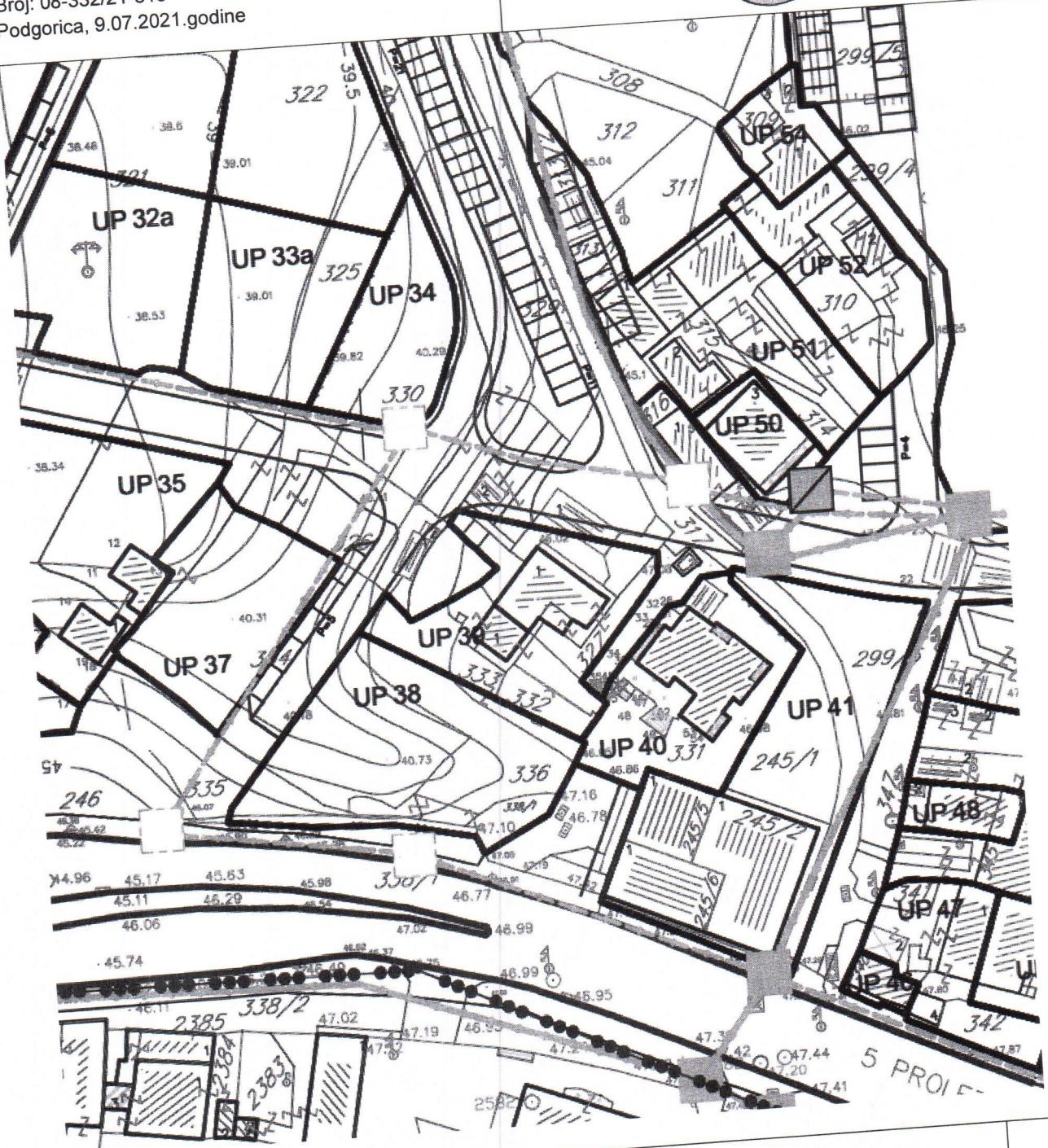
GRAFIČKI PRILOG – Elektroenergetska infrastruktura

Izvod iz DUP-a „Drač Cvijetin brije“ u Podgorici  
za urbanističku parcelu UP 37

6

Crna Gora  
Glavni Grad Podgorica  
**Sekretarijat za planiranje prostora i  
održivi razvoj**

Broj: 08-332/21-816  
Podgorica, 9.07.2021.godine



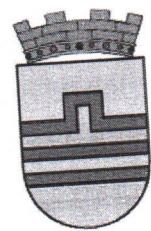
**GRAFIČKI PRILOG – Telekomunikaciona infrastruktura**

Izvod iz DUP-a „Drač Cvjetin brije“ u Podgorici  
za urbanističku parcelu UP 37

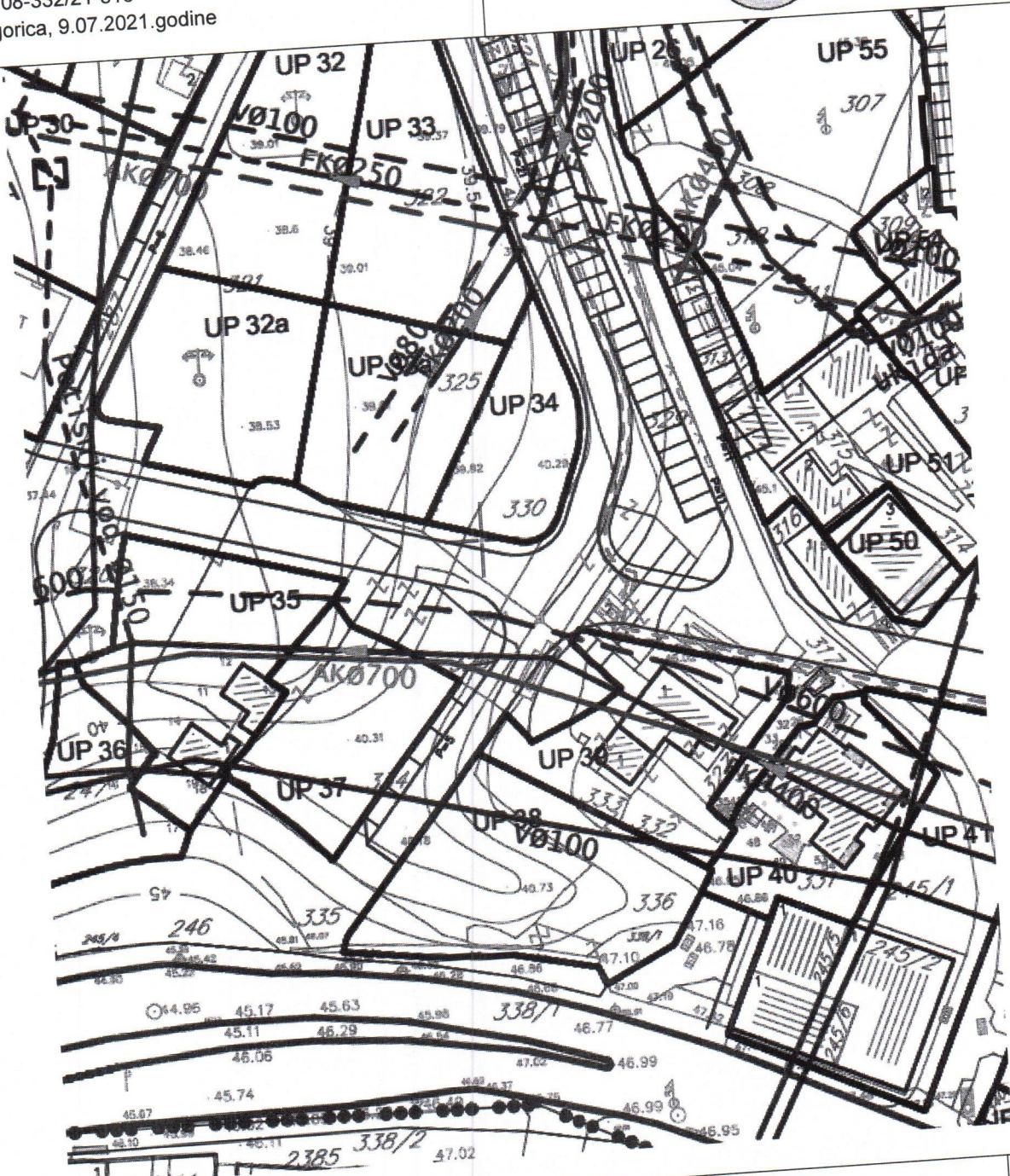
7

15

Crna Gora  
Glavni Grad Podgorica  
Sekretarijat za planiranje prostora i  
održivi razvoj



Broj: 08-332/21-816  
Podgorica, 9.07.2021.godine



GRAFIČKI PRILOG – Hidrotehnička infrastruktura

Izvod iz DUP-a „Drač Cvijetin brije“ u Podgorici  
za urbanističku parcelu UP 37

Crna Gora  
Glavni Grad Podgorica  
Sekretarijat za planiranje prostora i  
održivi razvoj

Broj: 08-332/21-816  
Podgorica, 9.07.2021.godine



zelenilo stambenih objekata i blokova

GRAFIČKI PRILOG – Pejzažna arhitektura  
Izvod iz DUP-a „Drač Cvijetin brije“ u Podgorici  
za urbanističku parcelu UP 37